

4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate:

Teren intravilan ocupat de constructii demolabile/in stare de casare.

Data de referinta a evaluarii:

Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de 30.09.2011, la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de 4,3533 lei/EUR.

Scopul evaluarii:

Evaluarea bunurilor apartinand societatii comerciale debitoare *PETROTRANS S.A.* in scopul valorificarii acestora in procedura falimentului.

Pentru orice alt scop decat cel declarat, bunurile astfel evaluate pot avea o valoare diferita.

Destinatarul evaluarii: *Tribunalul Prahova*

Tipul valorilor raportate: *Valoarea de piata pentru lichidare.*

Valoarea de piata este definita de Standardul International de Evaluare IVS – 1 ca fiind *suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Valoarea de lichidare este definita de Standardul International de Evaluare IVS – 2 (*Tipuri de valoare diferite de valoarea de piata*) ca fiind *valoarea activelor estimata avandu-se in vedere situatiile deosebite in care acestea se vand.* Valoarea de lichidare descrie o situație în care un grup de active folosite într-o întreprindere sunt oferite la vânzare în mod individual (element cu element), de obicei în urma închiderii întreprinderii.

Clauza de nepublicare:

Se interzice publicarea integrala sau partiala a prezentului raport, precum si a oricarei referinte sau valori incluse in raport, sau a numelui si afilierii profesionale a evaluatorului, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

Declaratie de confidentialitate:

Prezentul raport de evaluare este confidential pentru evaluatorul S.C. VALOR S.A., clientul S.C. PETROTRANS S.A., beneficiarul TRIBUNALUL PRAHOVA, precum si pentru consultantii acestora. Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane, in afara celor mentionate mai sus.

5. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE

- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluarii si evaluatorului verficator. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse in acest raport.
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
- Consimtamentul scris al evaluatorului si al evaluatorului verficator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport.

6. DEFINIREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Conform tematicii de evaluare primite din partea lichidatorului judiciar, bunurile supuse evaluarii sunt urmatoarele :

- Teren intravilan in suprafata de 4.769 mp situat in Jud. Braila, comuna Baraganul, sat Baraganul cu numar cadastral 70497. Terenul are forma dreptunghiulara, este plan si are deschidere la drum comunal neasfaltat de cca. 58 m. Mentionam ca in zona nu exista mijloace de transport in comun, scoli sau centre comerciale si este situat in vecinatatea caili ferate; nu beneficiaza de utilitati. De asemenea, precizam ca pe terenul supus evaluarii sunt edificate 2 constructii dupa cum urmeaza :

- *Constructie demolabila (cu denumirea de sediu) (in stare tehnica de ruina); se afla in proprietatea Statului Roman si nu face obiectul prezentei evaluari.*

- Constructie speciala (Antena telecomunicatii) cu numar de inventar 10467, valoare de inventar 19.107,44 lei, edificata in anul 1983. Mentionam ca acest bun este in stare tehnica de casare (deseuri de fier vechi); la momentul inspectiei pe teren evaluatorul nu a avut mijloace de stabilire a masei bunului si ca atare propune o valoare evaluata unitara, urmand ca la vanzarea efectiva a bunului sa se stabileasca masa efectiva.

*

In anexa 5 se prezinta o descriere fotografica a proprietatii imobiliare.

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

7.1 EVALUAREA TERENULUI

Abordarea prin comparatii directe de piata prin metoda pe perechi de date

Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturi de teren similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

Elementele de comparatie sunt drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Elementele de comparatie cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adica suprafata si forma, lungimea la fatada, topografia, localizarea si vederea. Este de preferat sa se coreleze rezultatele a doua sau mai multe comparatii.

Daca preturile s-au schimbat rapid in ultimii ani, loturile comparabile trebuie selectate cat mai aproape de data evaluarii.

In general, suprafata este un element de comparatie mai putin important decat data si localizarea. Cele mai multe loturi au o suprafata optima, insa daca suprafata e prea mare, valoarea terenului existent in plus are tendinta sa se reduca foarte puternic.

Pentru scopul prezentei evaluari au fost selectate urmatoarele referinte de piata din publicatii de specialitate :

Localizare	Drept de proprietate	Conditii de piata	Suprafata (mp)	Valoare unitara (EUR/mp)
Ciresu, Batogu	Deplin	Recent	6.700	1
Dudesti, Tataru	Deplin	Recent	47.000	3,6

Elemente de comp.	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2
Valoare unitara (EUR)		1 EUR	3,6 EUR
<u>ELEMENTE</u>			
1. Drept de proprietate	-	Deplin	Deplin
Corectie		0	0
Valoare corectata		1	3,6
2. Conditii de finantare	-	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0
Valoare corectata		1	3,6
3. Suprafata (mp)	4.769	6.700	47.000
Corectie			- 20% (- 0,7 EUR)
Valoare corectata		1	2,9
4. Conditii de piata (data vanzarii/eval.)	Oct. 2011	Recent	Recent
Corectie		0	0
Valoare corectata		1	2,9
5. Restrictii legale	-	Necunoscut	Necunoscut
Corectie		0	0
Valoare corectata		1	2,9
6. Localizare - zonare	Baraganul	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		1	2,9
7. Utilitati	-	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		1	2,9
8. Acces la proprietate	-	Similar	Similar
Corectie		0	0
Valoare corectata		1	2,9
TOTAL CORECTII ABSOLUTE BRUTE:		0 EUR	0,7 EUR
TOTAL CORECTII PROCENTUALE BRUTE		0%	20%
Valoarea adoptata: Comparabila 1 (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)			
V_{teren}	1 EUR		

Din calculele efectuate prin folosirea acestei metode, rezulta ca proprietatea imobiliara pentru care suma corectiilor brute este cea mai mica este Comparabila 1 (0%) rezultand o valoare unitara evaluata de cca. 1 EUR/mp.

Valoarea totala a terenului la care ne referim este de :

1 EUR/mp x 4.769 mp = cca. **4.770 EUR** echivalenta cu **20.680 RON** (valori rotunjite), la data de referinta a evaluarii (30.09.2011).

Comparabila 1	<p>Teren de vanzare in 1 euro / mp BATOGU , zona COM CIRESU</p> <table border="0"> <tr> <td>Tip teren</td> <td>intravilan</td> <td>Front stradal</td> <td>== ml</td> </tr> <tr> <td>Suprafata</td> <td>6700 mp</td> <td>Lungime</td> <td>== ml</td> </tr> <tr> <td>Regim inaltime</td> <td>==</td> <td>Latime</td> <td>== ml</td> </tr> </table> <p>Utilitati:</p> <table border="0"> <tr> <td> Gaz metan</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td> Apa curenta</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td> Electricitate</td> <td style="text-align: center;">✓</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>Constructie pe teren</td> <td>nu</td> </tr> <tr> <td>Cale de acces</td> <td>Fara acces rutier</td> </tr> <tr> <td>Inclinatie</td> <td>panta usoara</td> </tr> <tr> <td>Recomandat pentru</td> <td>constructii case</td> </tr> </table>	Tip teren	intravilan	Front stradal	== ml	Suprafata	6700 mp	Lungime	== ml	Regim inaltime	==	Latime	== ml	 Gaz metan	X	 Apa curenta	X	 Electricitate	✓	Constructie pe teren	nu	Cale de acces	Fara acces rutier	Inclinatie	panta usoara	Recomandat pentru	constructii case		
Tip teren	intravilan	Front stradal	== ml																										
Suprafata	6700 mp	Lungime	== ml																										
Regim inaltime	==	Latime	== ml																										
 Gaz metan	X																												
 Apa curenta	X																												
 Electricitate	✓																												
Constructie pe teren	nu																												
Cale de acces	Fara acces rutier																												
Inclinatie	panta usoara																												
Recomandat pentru	constructii case																												
Comparabila 2	<p>Teren de vanzare in 170.000 euro dudesti , zona tataru</p> <table border="0"> <tr> <td>Tip teren</td> <td>intravilan</td> <td>Front stradal</td> <td>== ml</td> </tr> <tr> <td>Suprafata</td> <td>47500 mp</td> <td>Lungime</td> <td>== ml</td> </tr> <tr> <td>Regim inaltime</td> <td>==</td> <td>Latime</td> <td>== ml</td> </tr> </table> <p>Utilitati:</p> <table border="0"> <tr> <td> Gaz metan</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td> Apa curenta</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td> Electricitate</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>Constructie pe teren</td> <td>nu</td> </tr> <tr> <td>Cale de acces</td> <td>Drum Comunal asfaltat</td> </tr> <tr> <td>Inclinatie</td> <td>drept</td> </tr> <tr> <td>Recomandat pentru</td> <td>agricultura</td> </tr> <tr> <td>Folosit anterior</td> <td>agricultura</td> </tr> </table>	Tip teren	intravilan	Front stradal	== ml	Suprafata	47500 mp	Lungime	== ml	Regim inaltime	==	Latime	== ml	 Gaz metan	X	 Apa curenta	X	 Electricitate	X	Constructie pe teren	nu	Cale de acces	Drum Comunal asfaltat	Inclinatie	drept	Recomandat pentru	agricultura	Folosit anterior	agricultura
Tip teren	intravilan	Front stradal	== ml																										
Suprafata	47500 mp	Lungime	== ml																										
Regim inaltime	==	Latime	== ml																										
 Gaz metan	X																												
 Apa curenta	X																												
 Electricitate	X																												
Constructie pe teren	nu																												
Cale de acces	Drum Comunal asfaltat																												
Inclinatie	drept																												
Recomandat pentru	agricultura																												
Folosit anterior	agricultura																												

7.2 EVALUAREA ANTENEI

In opinia evaluatorului valoarea de piata pentru lichidarea antenei de telecomunicatii este data de *valoarea de recuperare unitara neta* a deseurilor rezultate din dezmembrarea bunului, evaluata dupa cum urmeaza :

- Conditii de preluare de catre achizitorul intermediar : de la locul actual de instalare a echipamentelor (Baraganul, jud. Braila).
- Nivel actual al preturilor ofertelor de achizitie:
 - 1.000 lei/tona (echivalent cu cca. 300 USD/tona) - pentru cantitati mari, din toata tara ;
 - 500 - 800 lei/tona (crescatoare cu gradul de compactare a deseurilor) - la micile depozite din localitati ;

Mentionam ca actualmente, datorita fluctuatiei mari a preturilor deseurilor din fier vechi, achizitorii nu mai publica preturile oferite, fiind dificil de selectionat si prezentat o gama de oferte comparabile. In aceste conditii, este necesar ca evaluarea sa se faca pe baza analizei costurilor, dupa cum urmeaza :

- Costuri de valorificare :
 - 400 lei/tona - taiere, incarcare, transport etc.
 - 100 lei/tona - profitul rezonabil al achizitorului intermediar.
- Valoare *unitara* de recuperare neta (estimata pe baza celei mai bune oferte actuale de achizitie):

$$1.000 \text{ lei/tona} - (400 \text{ lei/tona} + 100 \text{ lei/tona}) = 500 \text{ lei/tona.}$$

La momentul inspectiei, evaluatorul nu a avut mijloace de cantarire a bunului si nici date precise cu privire la masa sa.

Sub acest aspect evaluatorul propune o valoare unitara de **500 lei/tona (0,50 lei/kg)**, urmand ca la momentul vanzarii sa se stabileasca masa exacta a bunului.



*

8. CONCLUZII

Pe baza celor prezentate in capitolele anterioare, evaluarea proprietatii imobiliare avand nr. cadastral 70497 situata in intravilanul comunei Baraganul, judetul Braila, apartinand societatii comerciale debitoare PETROTRANS S.A., se prezinta astfel la 30.09.2011 :

Nr. crt.	Denumire	Valoare evaluata (lei)	An PIF	Mentiuni
1	Teren intravilan	20.680	-	4.769 mp
2	Antena telecomunicatii	500 lei / tona	1983	Stare tehnica de casare

*

Datele folosite in prezentul raport de evaluare au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora.

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

*